

УДК 332.72(476)

Н. А. Устюшенко, магистр экономических наук, старший преподаватель кафедры управления недвижимостью Государственного института управления и социальных технологий Белорусского государственного университета

**УСТОЙЧИВОСТЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
НА ПРИМЕРЕ МИНСКОГО РЫНКА КВАРТИР
В ПЕРИОД С 2010 ПО 2015 гг.**

В статье анализируются основные тенденции развития рынка недвижимости Республики Беларусь в целом, и рынка жилой недвижимости г. Минска в частности в период 2010–2015 гг. Рассмотрены изменения основных факторов, влияющих на условия функционирования рынка недвижимости, изменение цены, соотношение спроса и предложения первичного рынка жилья.

Ключевые слова: рынок недвижимости; жилая недвижимость; Минск; Республика Беларусь.

This article analyzes the main trends of the market development of the Republic of Belarus real estate in general and housing market in Minsk, in particular, in the period 2010–2015. The changes in the main factors affecting the operation of the real estate market conditions, changes in price, supply and demand ratio of the primary housing market.

Key words: market real estate; residential real estate; Minsk; Republic of Belarus.

Постановка проблемы. Основой любой социально-экономической системы является собственность. Переход общества на рыночные основы вызывает трансформацию государственной собственности в многоаспектный комплекс, состоящий из различных видов собственности. Требуется новые подходы к механизмам управления собственностью, что, в свою очередь, влияет на формирование всевозможных видов рынков. В современном понимании рынок представляет собой особую экономическую и организационно-правовую форму товарного обмена и обращения объектов этого рынка, установления и регулирования связей между участниками рынка по поводу движения товаров и денег.

Не так много в экономике отраслей, от нормального функционирования которых зависела бы жизнь всех граждан страны. Строительная отрасль – одна из них, к тому же она напрямую связана с понятием “рынок недвижимости”. Объекты недвижимого имущества занимают особое место в любой системе общественных, экономических и социальных отношений при любом общественном устройстве, так как прямо или косвенно с ними связаны и хозяйственная деятельность любого предприятия, и интересы людей во всех сферах жизнедеятельности. Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости.

© Н. А. Устюшенко, 2016

Под рынком недвижимости понимается определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и системы экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдачи объектов недвижимости в трастовое управление, аренду, наем и т. д. Таким образом, на рынке недвижимости должны действовать продавцы и покупатели, а также отдельные субъекты предпринимательства, оказывающие им содействие в обращении объектов недвижимости.

Развитие рынка недвижимости напрямую зависит от принятия инвестиционных решений, базирующихся на его исследовании и анализе. С одной стороны, специалисты, работающие в области недвижимости, особенно аналитики, сталкиваются с трудностями и невозможностью корректной и однозначной формализации экономических взаимосвязей на рынке недвижимости. С другой – недостаточная разработка теории анализа рынка недвижимости и перенос технологий, применяемых на других рынках (разработанных в другой рыночной среде), могут привести к существенным ошибкам и даже к кризисам на рынке недвижимости.

Каждый конкретный рынок недвижимости: рынок земельных участков, рынок жилой недвижимости, рынок коммерческой недвижимости – развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу, может быть подвергнут дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Таким образом, актуальность рассматриваемой темы говорит сама за себя. Недвижимость всегда являлась одной из самых актуальных тем в мировой экономике. Вместе с тем в последние годы как в мировой практике, так и в Беларуси возник ряд новых тенденций, связанных с последствиями кризиса. Это способствовало изменениям в градостроительной политике, инфраструктуре работы с инвестициями и нормативно-правовой базе, регулировании процессов развития рынка недвижимости. С учетом данных аспектов, исследование рынка недвижимости требует системного анализа, который рассматривает рынок как часть социально-экономической системы.

Анализ последних исследований и публикаций. Основой исследования являются литературные источники отечественных и зарубежных авторов, научные статьи по данной проблематике специалистов в области анализа рынка недвижимости Республики Беларусь, специализированные интернет-ресурсы, различные периодические издания, нормативные правовые акты, регулирующие деятельность на рынке недвижимости. Необходимо отметить, что основными источниками информации для мониторинга цен на различные объекты недвижимого имущества, количества совершенных сделок, объема предложений объектов недвижимости на рынке являются аналитические отчеты специалистов риэлтерских агентств, статистические данные Национального статистического комитета Республики Беларусь, открытая информация Национального кадастрового агентства, государственные программы по развитию отдельных секторов экономики.

Целью статьи является выявление закономерностей развития белорусского рынка недвижимости в целом и рынка жилья г. Минска в частности за последние 5–6 лет, а

также формирование представлений о направлениях развития рынка недвижимой собственности в будущем периоде. Для выработки прогнозных вариантов развития отечественного рынка недвижимости необходимо проанализировать динамику основных показателей рынка: взаимодействие спроса и предложения на объекты недвижимого имущества, способы и источники финансирования собственности; предпочтения потребителей; факторы, влияющие на формирование стоимости объектов недвижимости. Важно, по нашему мнению, проследить взаимосвязь изменений законодательной базы и поведения участников рынка недвижимости.

Для решения поставленных задач в ходе написания статьи применялся комплекс взаимодополняющих методов исследования: методы анализа источников по исследуемой проблеме; обобщение и анализ опыта существующих результатов практики на рынке жилой недвижимости; методы изучения и синтеза при систематизации данных, полученных в результате анализа; метод сравнения и другие.

Изложение основного материала. Рынок недвижимости Республики Беларусь имеет сравнительно небольшой период развития, однако на сегодняшний день он является одним из самых динамично развивающихся. Экономические процессы, под влиянием которых рынок недвижимости формировался и развивался, накладывали особый отпечаток на взаимоотношения его участников, а также на содержание и характеристики предпринимательской деятельности в сфере недвижимости.

Рынок недвижимости развивается по своим законам и по-своему реагирует на процессы, происходящие в обществе и экономике. Он более неповоротлив, по сравнению с другими товарными рынками, реагирует на внешние изменения с некоторым опозданием хотя бы потому, что объекты всех видов недвижимости – дорогостоящий товар, а процесс их приобретения или продажи весьма трудоемок и длителен, высоки также транзакционные издержки.

Становление белорусского рынка недвижимости – очень сложный и противоречивый процесс, который протекал в сложный период зарождения и формирования рыночных отношений в экономике страны [1]. Развитие отечественного рынка недвижимости приходится на начало 90-х гг. XX в. Правовым основанием его становления было провозглашение Конституцией Республики Беларусь существования наряду с государственной собственностью частной формы собственности. Этот период характеризуется реформированием земельных отношений, приватизацией государственных предприятий и передачей в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений. В это же время был принят Закон “О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь”, послуживший началом зарождения современного рынка недвижимости в Республике Беларусь. Появились первые легальные сделки по продаже квартир. Этому процессу предшествовал принятый в стране Закон “О выкупе квартир в частную собственность”. К тому же процесс приватизации государственной собственности, который осуществлялся с 1992 г., способствовал развитию рынка жилья, формированию рынка нежилой недвижимости и становлению института рыночной оценки недвижимого имущества. Относительная стабилизация на рынке недвижимости оформилась после снятия в 1995 г. ограничения, связанного с невозможностью продажи государственных квартир в течение трех лет.

С тех пор, как рынок недвижимости в нашей стране оформился в самостоятельный сектор экономики, произошло много качественных изменений. Учитывая значение

этого рынка, государство начало принимать меры, направленные на привлечение специалистов, обладающих профессиональными знаниями и умениями, гарантирующих законность совершаемых сделок; активно развивалась законодательная база, регулирующая процессы взаимодействия различных участников рынка. Таким образом, постепенно развивалась инфраструктура функционирования этого рынка, сформировались отдельные секторы по видам недвижимого имущества, а также четко разграничилась сфера деятельности его профессиональных участников.

Можно отметить, что рынок недвижимости в Республике Беларусь активно развивается, профессиональные участники становятся все более значимыми игроками. Высокая социальная роль рынка недвижимости в экономике любой страны требует особого внимания как со стороны государства, предпринимателей, работающих на этом рынке, так и со стороны ученых и исследователей, занимающихся изучением протекающих на нем процессов.

За последние годы рынок недвижимости Республики Беларусь повысил свою активность с помощью действия предприятий, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и агентств недвижимости. С развитием рынка недвижимости начинает формироваться более развернутая структура предпринимательской деятельности, появляются новые виды услуг и соответственно специалистов.

В настоящее время в Республике Беларусь на рынке недвижимости с точки зрения формирования цен следует выделять две его составляющие: первичный и вторичный рынок. На первичном рынке недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих республиканских, региональных и местных органов власти, а также строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу. Подобное деление рынка имеет место и на рынке потребительских товаров, рынке ценных бумаг и т. д. Но там товары свободно перемещаются в экономическом пространстве, в то время как предложение на рынке недвижимости всегда привязано к определенной территории (административно-территориальному делению), в рамках города – определенному району или даже микрорайону [1]. Учитывая тот факт, что потребности населения в жилье, а предпринимателей – в производственной недвижимости далеки от удовлетворения, дальнейшее развитие рынка недвижимости связано с новым строительством, а следовательно, с более быстрым развитием первичного рынка недвижимости.

Первичный и вторичный рынки в определенной степени противостоят, но в то же время и как бы взаимно дополняют друг друга. Например, если по каким-либо причинам (скажем, мировой финансовый кризис и как результат – спад деловой активности) в регионе увеличивается предложение недвижимости на вторичном рынке, то автоматически падают спрос и цены на первичном. Такая зависимость обусловлена тем, что, выполняя общую функцию по торговле и обращению жилой недвижимости, они используют специфические методы отбора и реализации.

Первичный рынок, как правило, охватывает лишь новую недвижимость, вторичный рынок – старую. В Беларуси преобладает вторичный рынок, хотя в последние го-

ды после интенсивного строительства жилых объектов и коммерческой площади первичный рынок набрал серьезные обороты.

По структуре рынок недвижимости делится на рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земли. Более того, рынок недвижимости всегда представляет интерес как для простых людей, так и с точки зрения коммерческой недвижимости – для покупки, аренды производственных площадей, инвестиций и т. д.

В силу специфических особенностей формирования и развития белорусского рынка недвижимости сегменты его рынка в стране развиты неравномерно: рынок земли практически неразвит; рынок коммерческой недвижимости развит слабо; наиболее крупным и наиболее развитым сегментом является сектор жилой недвижимости. Однако следует заметить, что в последнее время государственными органами, профессиональными участниками и некоммерческими профессиональными объединениями рынка недвижимости разрабатывается согласованная стратегия развития цивилизованного рынка недвижимости в стране.

Рынок жилья является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его экономической культуре, поскольку приобретение жилья требует значительных затрат денежных средств и моменту покупки обычно предшествует длительный период накопления. Массовый рынок жилья необходим для решения социальных проблем и развития экономики в целом.

В соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь [2], жилищный фонд включает в себя все жилые помещения Республики Беларусь как государственной, так и частной формы собственности. Этот сегмент рынка недвижимости является наиболее развитым в нашей стране, так как именно с вовлечения на рынок жилых объектов стал формироваться собственно рынок недвижимости в независимой Беларуси. Активность развития именно жилищного сегмента рынка недвижимости объясняется также и естественными причинами, поскольку потребность в жилье – одна из основных, которую человек в процессе жизнедеятельности пытается удовлетворить.

Одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики Республики Беларусь является создание условий для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье согласно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям, а также формирование полноценного рынка жилья. Это отражено в Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 г. [3].

Вместе с тем важное место в становлении и развитии жилищного рынка занимает первичный рынок жилой недвижимости. В Республике Беларусь он представлен как непосредственно куплей-продажей вновь построенных и незаселенных квартир, так и долевым участием граждан в жилищном строительстве, а также приобретением новых жилых помещений в составе организаций граждан-застройщиков.

Остановимся подробнее на анализе ситуации в г. Минске как наиболее развитом отечественном сегменте рынка недвижимости Республики Беларусь. Об этом свидетельствуют данные Национального статистического комитета, представленные в табл. 1 [4].

Таблица 1

Удельный вес регионов и г. Минска в общем объеме ввода жилья, %

Регион Беларуси	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Брестская область	16	16	14	15	15
Витебская область	9	9	9	7	7
Гомельская область	14	15	13	9	12
Гродненская область	12	13	12	13	12
г. Минск	17	18	23	22	24
Минская область	20	20	20	27	23
Могилевская область	10	9	9	7	8
Итого	100	100	100	100	100

Удельный вес вводимого в эксплуатацию жилья в г. Минске с 2010 по 2014 гг. постепенно увеличивается; наряду с Минской областью он является лидером среди других регионов Республики Беларусь. Стоит отметить, что в совокупности на г. Минск и Минскую область в 2014 г. пришлось 47 % от общего количества новостроек в стране.

Количество желающих приобрести жилье в столице постоянно увеличивается. По данным Национального статистического комитета, с 1994 по 2015 гг. число жителей г. Минска увеличилось более чем в три раза (рис. 1) [5], следовательно, увеличивается и потребность в жилье.

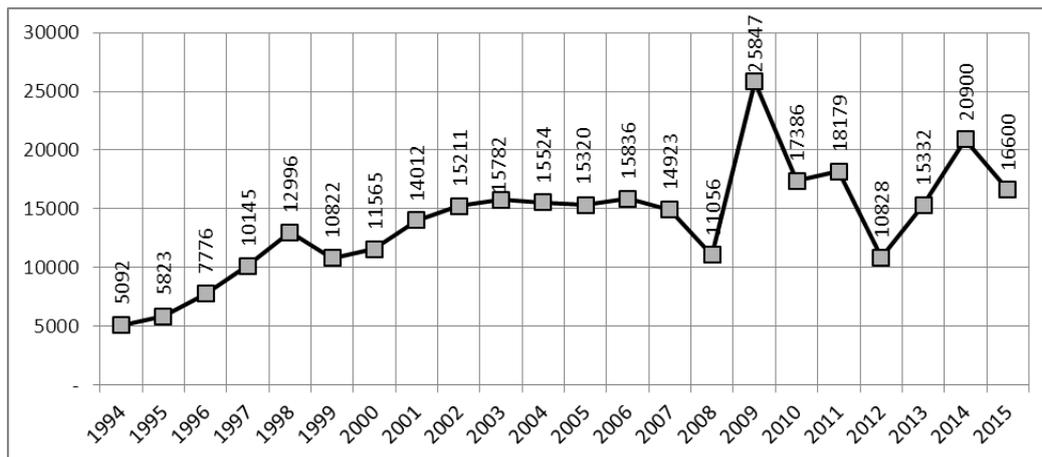


Рис. 1. Миграционный прирост г. Минска за период 1994–2015 гг.

Постепенное наращивание объемов жилищного строительства предусмотрено Концепцией развития строительного комплекса Республики Беларусь на 2011–2020 гг. [6]. При этом подразумевается осуществление строительного-монтажных и проектных работ с внедрением современных технологий для возведения энергоэффективных и

ресурсоэкономичных, экологически чистых зданий и сооружений по эффективным проектам, обеспечивающим снижение стоимости строительства объектов за счет снижения затрат на всех стадиях инвестиционно-строительного цикла (предпроектная стадия, инженерные изыскания, проектирование, строительные-монтажные работы) и сокращения потребления ресурсов.

Программа развития строительного комплекса г. Минска на 2011–2015 гг., утвержденная решением Минского городского Совета депутатов от 16.03.2011 г. № 113, предполагала строительство 7500 тыс. кв. м жилья по всем административным районам города в течение 5 лет. Плановые объемы строительства жилых объектов недвижимости в г. Минске представлены в табл. 2 [7].

Таблица 2

Задание по строительству жилых домов в г. Минске на 2011–2015 гг.

Объем строительства жилых домов, тыс. кв. м					
Всего	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
7500	1200	1350	1500	1650	1800

Динамика ввода в эксплуатацию жилых площадей в г. Минске в период с 2010 по 2015 гг. представлена на рис. 2 [8, 58].

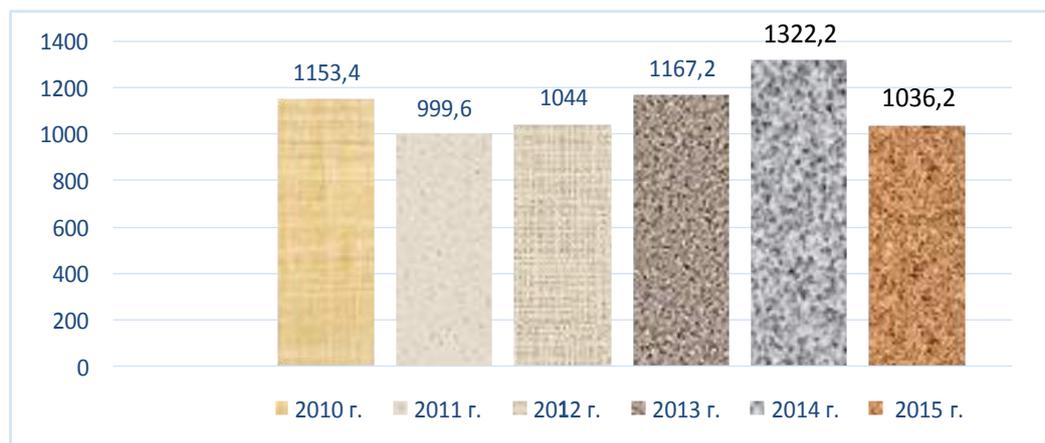


Рис. 2. Динамика ввода в эксплуатацию жилых площадей в г. Минске 2010–2015 гг., тыс. кв. м

В 2011 г. наблюдалось снижение в строительстве жилых объектов до 86,7 % по отношению к 2010 г. По данным диаграммы можно видеть, что оживление на рынке первичной жилой недвижимости, рост уровня жилищного строительства происходили в период с 2012 по 2014 гг., когда первичный рынок жилья начал справляться с кризисными и посткризисными условиями и произошла адаптация к сложившимся условиям.

Начиная с 2012 г. наметился тренд на наращивание мощности домостроения в г. Минске. Кроме того, с осени 2012 г. применялись меры по выявлению сдаваемых в аренду третьим лицам квартир, построенных с привлечением льготного кредитования. А в 2013 г. вышел Комментарий к Указу от 30 мая 2013 г. № 246 “О предоставлении государственной поддержки для граждан, улучшающих жилищные условия”, предусматривающий административную ответственность граждан в виде наложения штрафа в размере от четырех до тридцати базовых величин, предоставляющих жилые помещения по договору найма жилого помещения из частного жилищного фонда, построенных с привлечением льготного кредита, до полного его погашения без разрешения соответствующих местных исполнительных и распорядительных органов [9]. В результате этого возник дефицит квартир, сдаваемых внаем, что способствовало увеличению их арендной стоимости. В итоге с осени 2012 г. наблюдался рост активности покупателей дешевых малогабаритных квартир. Количество предложений на рынке недвижимости г. Минска к концу года значительно уменьшилось, вводимые в эксплуатацию жилые площади не компенсировали возникающий дефицит, что привело к росту средней цены предложения.

Особенно интенсивный темп роста цен на жилье в этот период наблюдался на первичном рынке. Профессиональные участники рынка недвижимости прилагали усилия, чтобы стимулировать потребительский спрос. Государственные органы разработали ряд мер, стимулирующих арендное строительство, развитие ипотечного кредитования и системы жилищных сбережений. Один из лидеров отечественного риэлтерского бизнеса, группа компаний “Твоя столица”, в конце 2012 г. предложила клиентам специальную программу “Переезжаем в новостройку”, которая стала альтернативным вариантом решения квартирного вопроса для минчан. Эта программа позволяла приобретать объекты жилой недвижимости первичного рынка с минимальной доплатой посредством передачи квартиры с вторичного рынка в зачет новостройки, до сдачи объекта в эксплуатацию. При этом в стране активно продолжалось строительство новых жилых объектов. В столице в 2014 г. введено максимальное количество жилых площадей (1322,2 тыс. кв. м), что составило 114,6 % роста по сравнению с 2010 г. Среднегодовой объем ввода жилых площадей в анализируемом периоде (2010–2014 гг.) составил 1421,6 тыс. кв. м в год.

Сложившаяся нестабильная экономическая ситуация оказывает сильное влияние на рынок недвижимости Республики Беларусь. Одной из причин стало стремительное падение белорусского рубля к корзине валют и, как следствие, пессимистические прогнозы экспертов и людей по поводу национальной валюты, а также колоссальные потери белорусского экспорта. По данным Белстата, потери с июля по ноябрь 2014 г. составили 23 %.

Анализируя активность рынка за 2012–2015 гг., важно отметить, что наибольшее количество сделок (более 12 300) пришлось на 2013 г., а 2014 и 2015 гг. по отношению к 2013 г. характеризуются снижением количества сделок на 4,2 % и 7,9 % соответственно. При этом количество сделок в 2015 г. по сравнению с 2014 г. сократилось на 4,1 %. Такое снижение не является критическим. Если сопоставить с 2012 г., то количество сделок увеличилось, значит, есть положительная динамика. Однако спрос на рынке недвижимости снижается в связи с повышением неплатежеспособности населения.

Прослеживается влияние нестабильной ситуации в экономике. В анализируемом периоде 2013 г. стал наиболее успешным в плане сделок. Это связано все с той же ситуацией в экономике и девальвационными процессами, которые напрямую сказываются на количестве сделок. Проанализировав информацию за 2012–2013 гг., можно сделать вывод, что пик сделок пришелся на апрель 2013 г., когда курс доллара закрепился на отметке чуть более восьми тысяч белорусских рублей. Падение рынка жилья в 2015 г. также обусловлено колебаниями на валютном рынке Беларуси и падением уровня доходов населения. Более наглядно информация о количестве совершенных сделок купли-продажи с жилыми объектами недвижимости в г. Минске, по данным интернет-сайта <http://realt.by>, за последние пять лет отражена на рис. 3.

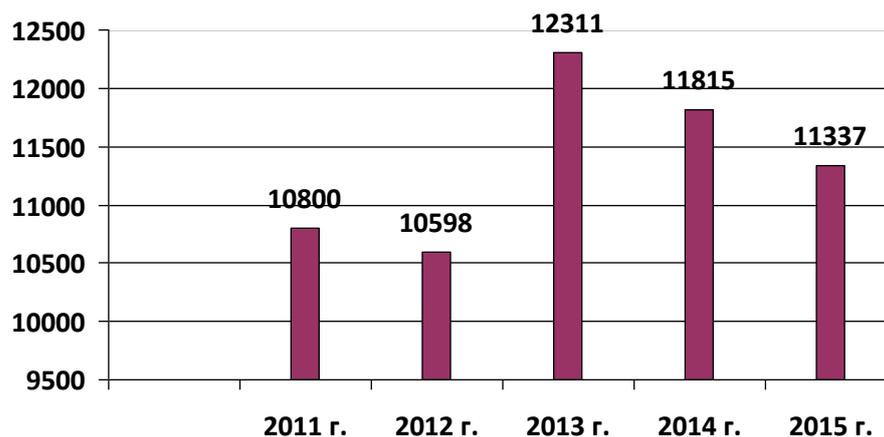


Рис. 3. Количество совершенных сделок в г. Минске за 2012–2015 гг.

В период 2011–2012 гг. рынок первичной жилой недвижимости г. Минска находился в фазе стагнации, обусловленной последствиями финансового кризиса 2009 г. В 2012 г. на жилищное строительство использовано 2085,7 млрд руб. инвестиций, что составляло 11,5 % к их общему объему и 69,5 % к уровню 2011 г. В 2013 г. на строительство жилья использовано 9582,6 млрд руб. инвестиций в основной капитал, что составляло 21,1 % к общему объему инвестиций и 108 % к уровню 2012 г. В 2014 г. на строительство жилья использовано 11 658,3 млрд руб. инвестиций в основной капитал, что составляло 23,5 % к общему объему инвестиций и 107 % к уровню 2013 г. [10]. Объем инвестиции на протяжении 2011–2015 гг. возрастал и в 2014 г. составил 132,4 % к общему объему инвестиций базисного 2011 г., что способствовало максимальному количеству введенных жилых помещений к 2014 г. (1322,2 тыс. кв. м). Однако в 2015 г. инвестировано в столичное жилье 8810,9 млрд руб., что составляет 21,4 % к общему объему инвестиций, то есть по сравнению с 2014 г. объем инвестиций сократился на 24,4 %. Тенденция к сокращению инвестиций в строительство жилья в столице сохранится в ближайшие годы, так как градостроительная политика предусматривает развитие пригородной зоны и городов-спутников, а не уплотнение уже имеющейся городской застройки [11]. Динамика инвестирования в строительство жилья в г. Минске в период с 2011 по 2015 гг. представлена на рис. 4 [10; 11].

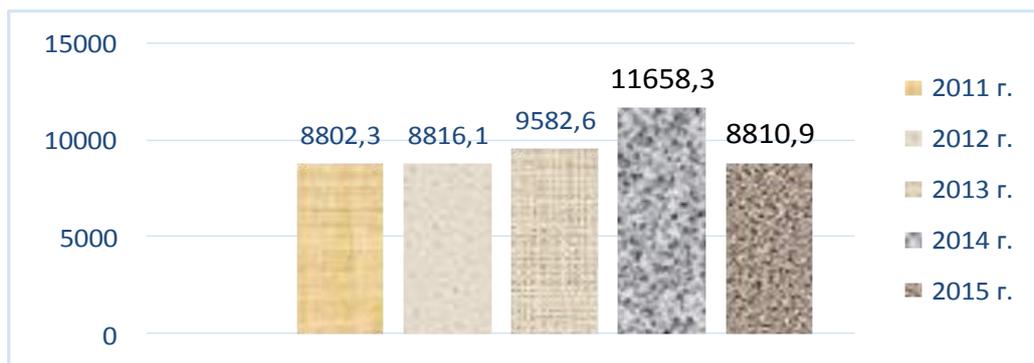


Рис. 4. Динамика инвестирования в строительство жилья в г. Минске 2011–2015 г. г., млрд руб.

До 2011 г. в затратах на строительство жилья нарастала доля государственных средств и снижалась доля собственных средств граждан. После принятия Президентом Республики Беларусь в январе 2012 г. решения об изменении условий государственной поддержки при строительстве и приобретении жилых помещений количество граждан, сохранивших за собой такое право, значительно уменьшилось. Так, кредитные ресурсы в 2010 г. составили 41,3 % от общего объема финансирования жилищного строительства; к 2013 г. эта тенденция снизилась в 1,38 раза и равнялась 29,9 %. Граждане стали активнее привлекать собственные, а не заемные средства при покупке квартир и домов. Ужесточение требований к получателям господдержки заставило часть граждан попытаться решить свой квартирный вопрос без помощи государства посредством приобретения малогабаритных квартир и продажи уже имеющихся в собственности объектов. В период с 2010 по 2012 г. доля собственных средств населения, вкладываемых в строительство жилых объектов, возрастала и составляла более половины бюджета, однако в 2013 г. наметилась тенденция к их уменьшению на 5,7 %.

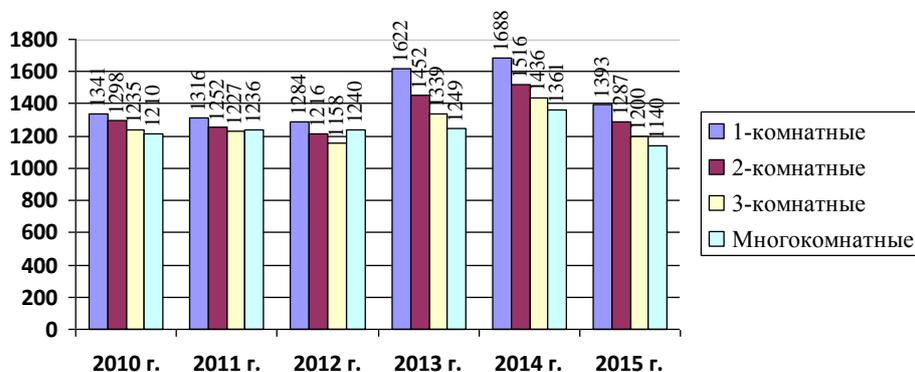


Рис. 5. Стоимость кв. м жилой недвижимости г. Минска за 2010–2015 гг. в зависимости от количества комнат (долл. США)

Наиболее важным параметром, характеризующим рынок квартир г. Минска, является стоимость квадратного метра жилой недвижимости. Далее рассмотрим этот показатель более детально в разрезе количества комнат в квартире (рис. 5) [12].

Анализируя данные (рис. 5), можно утверждать, что средняя стоимость квадратного метра за период 2012–2014 гг. значительно увеличилась. Это естественный процесс для объектов недвижимости под воздействием инфляционных процессов.

Рост цен на объекты жилой недвижимости, начавшийся осенью 2012 г. и продолжавшийся до ноября 2013 г., вызвавший настоящий ажиотаж на рынке недвижимости, в 2014 г. остановился. В связи с этим количество сделок с объектами недвижимости, совершенных в 2014 г., сократилось и продолжило сокращение в 2015 г. Однако введение налога на приобретение валюты в конце декабря 2014 г. вызвало всплеск покупательской активности на первичном рынке жилья. И хотя период этот оказался недолгим и ограничился несколькими днями, в течение этого времени можно было заключить договор долевого строительства и произвести оплату по курсу Национального банка Республики Беларусь. Таким образом, основными покупателями первичного рынка в конце года были люди с наличными денежными средствами, то есть продажи новостроек финансировались в основном за счет сбережений физических лиц.

Концепция государственной жилищной политики, разработанная на перспективу до 2016 г., предусматривает: усиление самостоятельности решения гражданами своих жилищных проблем; увеличение платежеспособного спроса на жилье на основе снижения его себестоимости; рост доходов населения; развитие институтов долгосрочного жилищного кредитования, в том числе ипотечного, создание условий для их функционирования и развития; сохранение и развитие новых форм поддержки и помощи в обеспечении жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Можно также отметить, что если ранее для покупателей наравне с ценой важное значение имели такие параметры, как качество и местоположение новостройки, то с 2011 г. основным критерием, с большим отрывом от прочих, является стоимость квартиры. Понимая это, застройщики все чаще корректировали свои проекты по жилой недвижимости с целью уменьшения общей площади квартир, что снижало конечную стоимость сделки при сохранении текущего уровня цен в расчете на квадратный метр площади.

Высокий спрос на однокомнатные квартиры (или квартиры небольшого метража) объясняется, в первую очередь, социальными факторами: необходимостью в отдельной квартире для детей, достигнувших совершеннолетия, молодых супружеских пар или для разведённых бывших супругов. Кроме того, однокомнатные квартиры вследствие их высокой ликвидности привлекательны для инвестирования как с целью последующей перепродажи, так и сдачи в аренду.

Рассматривая предложение первичного жилья в разрезе количества комнат, можно отметить, что в 2010 г. больше строилось трехкомнатных квартир – 32,8 % от всех вводимых объектов жилого фонда. Начиная с 2013 г., минчанам в большей степени предлагались однокомнатные квартиры, их количество в среднем составляло 35,8 %. На втором месте по популярности строительства находились двухкомнатные квартиры – чуть более 30 %. Многокомнатные квартиры на протяжении 2010–2014 гг. составляли от 3,7 % до 5,5 % в общей доле возводимого жилого фонда. Данные по структуре построенных квартир в г. Минске в период с 2010 по 2013 гг. представлены в табл. 3 [13, 196].

Количество построенных квартир по видам в % от общего ввода

Тип квартиры	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Однокомнатные	30,9	36,9	34,1	36,5
Двухкомнатные	30,8	30,4	32,4	31,9
Трехкомнатные	32,8	29,0	29,3	27,6
Четырехкомнатные	5,5	3,7	4,2	4,1

Наибольшее количество сделок на рынке новостроек в 2010–2015 гг. приходилось на одно- и двухкомнатные квартиры. Сохранялась тенденция ориентации спроса на минимальную площадь квартиры, что позволяло сэкономить на итоговой стоимости сделки. Также покупатели выбирали жилье не только по классу качества, но и по наличию в непосредственной близости рекреационной зоны и полной социальной инфраструктуры. В результате новостройки, расположенные рядом с лесными массивами и парковыми зонами, недалеко от основных транспортных магистралей, выходили на первые места покупательского спроса. Такие новостройки успешно конкурировали с более дешевыми новостройками в пригороде Минска и с квартирами на вторичном рынке жилья.

Выводы из данного исследования и перспективы дальнейших разведок в данном направлении. Таким образом, в настоящее время рынок недвижимости Республики Беларусь активно развивается и расширяется, о чем свидетельствует ежегодный рост сделок с объектами недвижимости, непрерывное увеличение числа посредников, а также заметное повышение качества риэлтерских услуг.

Важно отметить, что рынок недвижимости имеет ряд технических и социально-экономических особенностей, которые выделяют его среди других рынков и влияют на его развитие, функционирование, формирование цен на объекты недвижимости, а также на выбор инструментов воздействия на процессы его развития. Все эти особенности рынка недвижимости формируются в силу специфики самого товара, вращающегося на этом рынке, – объектов недвижимого имущества.

За анализируемый период развитие рынка первичной жилой недвижимости в г. Минске характеризуется стабилизацией и обеспечением положительных темпов роста объемов жилищного строительства, сокращением доли государственных капитальных вложений и увеличением доли внебюджетных источников финансирования. В результате происходит постоянное улучшение качественных характеристик жилых помещений, структуры вводимого и строящегося жилья. Однако, начиная с 2015 г., наметилась тенденция к сокращению количества новостроек в столице, а также к увеличению количества жилых объектов недвижимости в городах-спутниках и пригородной зоны. В период с 2010 по 2015 гг. в г. Минске построено 6722,6 тыс. кв. м жилья. Доля собственных средств населения, вкладываемых в строительство жилых объектов, в период с 2010 по 2015 гг. возрастала и составляла более половины бюджета.

Концепция государственной жилищной политики, разработанная на перспективу до 2016 г., предусматривает: усиление самостоятельности решения гражданами своих жилищных проблем; увеличение платежеспособного спроса на жилье на основе

снижения его себестоимости; рост доходов населения; развитие институтов долгосрочного жилищного кредитования, в том числе ипотечного, создание условий для их функционирования и развития; сохранение и развитие новых форм поддержки и помощи в обеспечении жильем малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Ценовая ситуация на рынке квартир г. Минска сохраняет тенденцию к сокращению. Сделки совершаются с жилыми объектами недвижимости, но их меньше, чем в предыдущий период. В основном приобретают собственность более дешевого сегмента, небольшой площади. Сделки совершаются лицами, которые, имея некоторое накопления, не могли обеспечить полной оплаты приобретаемого жилья, а теперь же в сложившихся условиях значительного снижения стоимости квадратного метра получили такую возможность. Профессиональные участники рынка недвижимости стимулируют продажи имеющихся площадей различными специальными акциями и предложениями для покупателей, увеличивая сроки рассрочки по оплате, предоставляя скидки, предлагая бонусы и подарки. В перспективе возможно ухудшение экономической обстановки, что приведёт к снижению покупательской способности и, следовательно, к снижению спроса на недвижимость.

Список использованных источников:

1. Устюшенко Н. А. Рынок недвижимости: этапы развития и настоящее / Н. А. Устюшенко // Экономика, финансы, управление. – 2012. – № 2 (146). – С. 29–41.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : Закон Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-З ; в ред. Закона Республики Беларусь от 10.01.2015 г. № 244-З // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000, ООО “ЮрСпектр”, Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.
3. Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 г. : Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2013 г. № 267. 1589 // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000, ООО “ЮрСпектр”, Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.
4. Жилищный фонд [Электронный ресурс] : Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Минск, 2016. – Режим доступа : <http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/socialnaya-sfera/zhilischnye-usloviya>
5. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа : http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/otrasl-statistiki/naselenie/demografiya_2
6. Об утверждении Концепции развития строительного комплекса Республики Беларусь на 2011–2020 годы : Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28 октября 2010 г. № 1589 // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000, ООО “ЮрСпектр”, Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.
7. Об утверждении Программы развития строительного комплекса г. Минска на 2011–2015 гг. [Электронный ресурс] : решение Минского городского совета депутатов от 16 марта 2011 г. № 113. – Режим доступа : <http://pravo.levonevsky.org/bazaby11/region04/text334/index.htm>
8. Город Минск в цифрах 2015 : стат. спр. / Национальный статистический комитет Республики Беларусь ; Главное статистическое управление города Минска. – Минск, 2015. – 103 с.

9. О предоставлении государственной поддержки для граждан, улучшающих жилищные условия [Электронный ресурс] : комментарий к Указу № 246 от 30 мая 2013 г. / Про недвижимость. – Минск, 2015. – Режим доступа : <http://www.pro-n.by/news/latest/3718>

10. О жилищном строительстве в январе–декабре 2014 г. [Электронный ресурс] / Главное статистическое управление г. Минска. – Минск, 2015. – Режим доступа : http://minsk-city.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/otrasli-statistiki/investitsii-i-stroitelstvo/operativnaya-informatsiya_11/o-zhilishnom-stroitelstve-za-yanvar-dekabr-2014-g/

11. В 2015 году в Минске жилья для очередников построено на 90 тыс. кв. метров меньше, чем годом ранее [Электронный ресурс] / Белорусская информационная компания. – Минск, 2016. – Режим доступа : <http://belapan.by/archive/2016/01/24/827045>

12. Динамика цен и ставок аренды [Электронный ресурс] / Агентство недвижимости “Твоя столица”. – Минск, 2016. – Режим доступа : http://www.t-s.by/analytics/monitoring/flats_offer/flat_sell_room

13. Статистический ежегодник г. Минска 2014 : стат. сб. / Национальный статистический комитет Республики Беларусь ; Главное статистическое управление города Минска. – Минск, 2014. – 370 с.



УДК 339.543

В. Ю. Єдинак, кандидат економічних наук,
доцент кафедри менеджменту ЗЕД
Університету митної справи та фінансів
Т. С. Єдинак, кандидат наук з державного
управління, доцент кафедри обліку, аудиту,
аналізу та оподаткування Університету
митної справи та фінансів

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ МИТНОЮ СПРАВОЮ В УКРАЇНІ

Розглянуто основні підходи до державного управління митною справою в Україні в умовах реформування державних інститутів, на які покладаються завдання із забезпечення її здійснення. Виявлено ряд неузгодженостей у законодавстві та недоліків у системі управління. Розглянуто можливий напрям реформування організаційної структури Державної фінансової служби України в контексті виконання вимог МВФ.

Ключові слова: державна митна справа; митна політика; центральні органи виконавчої влади; державне управління; організаційна структура.

© В. Ю. Єдинак, Т. С. Єдинак, 2016